

学校编码: 10384
学号: 29020071154190

分类号 _____ 密级 _____
UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

我国房地产市场宏观调控中的政府博弈行为分析

A Phenomenon of Mutual Game Behaviors between the
Central Government and Local Government in the
Macro-control on the Real Estate Market

段 炼

指导教师姓名: 林金忠教授

专 业 名 称: 政治经济学

论文提交日期: 2010 年 月

论文答辩时间: 2010 年 月

学位授予日期: 2010 年 月

答辩委员会主席: _____
评 阅 人: _____

2010 年 4 月

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

改革开放 30 多年以来，以住宅为主的中国城市房地产市场不断地发展，对拉动经济增长和提高人们生活水平都发挥了重要作用。房地产业同国民经济中大部分行业的发展存在着不同程度的联系，而且对部分产业的消耗能力、推动和带动作用都比较强。房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业之一。

与此同时，近年来房地产业盲目、过热的发展现象日益严重，市场调节作用的失灵日益显现，具体表现为商品房价的持续高涨、房地产市场投资过热等等。国内外经验表明，房地产盲目、过热发展，会给国民经济带来非常大的危害。房地产业在国民经济中的重要地位决定了政府必须对它实施宏观调控。自 2003 年以来，中国政府及相关部门相继出台了一系列的调控政策。然而在事后来看，这些调控政策的所达到的效果是差强人意的。

笔者认为，问题的本身可能并不在于政策本身，而在于政策被执行的传导机制。就大部分调控措施来看，我们可以视之为中央政府在调控地方政府。中央政府的政策实施机制，大部分是需要通过行政系统去贯彻的，也就是说这些政策都需要借助于地方政府来执行。然而，中央政府和地方政府在房地产市场的宏观调控中利益并不一致，导致行为不一致，从而影响了政策的执行力度和效果。

本文经过对历年房地产市场宏观调控所取得的效果分析，发现地方政府在执行中央政府对房地产市场宏观调控措施上确实存在这样一种博弈的现象。文章进一步从中央政府和地方政府的经济和政治关系出发，分析得出中央政府和地方政府的各自利益函数的不同乃是造成双方博弈关系的根本原因。博弈的关键在于博弈规则的确立。房地产市场之所以出现央地政府相互博弈这种异常现象，正是由于制约博弈当事人的规则出现了偏差或者说不合理的地方。文章最后在模型分析的基础上提出一些如何建立一个有效制度的建议。

关键词：房地产市场 宏观调控 中央政府 地方政府

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

The residential real estate market has been playing an important role in the economic growth and improving living standards in the last thirty years since the reform and opening up. Real estate has become one of pillar industries in China's national economy.

At the same time, in recent years the development of real estate industry is overheated and blind. The market-based regulatory has failed to regulate the market. It embodies that the price of real estate continues to climb up. Domestic and foreign experience shows that the blind heated development will bring great harm to the national economy. Since 2003, the Chinese government have issued a series of regulatory policies. However, these regulatory policies are to achieve the effect of disappointing.

I think the problem is not the policy itself, but rather the policy transmission mechanism which has been implemented. The central government's policies are to perform by local governments. However, in the macro-control on the real estate market, the interests of these two are not uniform, which lead to the inconsistent behaviors affects the intensity and effectiveness of policy implementation.

Through the analysis of the effect of macro-control on the real estate market over the years, we found such a phenomenon of mutual game between the central government and local government in the implementation of macro-control measures. The paper starts from the analysis of the economic and political relations between the central and local government, and get a conclusion that the respective interests functions is the root cause. The key of game lies in the establishment of game rules. Based on the analysis, I have some suggestions to establish an effective regime.

Key words: Real Estate Market ; macro-control ; the Central Government ; the local government

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

第一章 导论	1
1.1 选题的目的与意义	1
1.2 相关概念的界定	2
1.3 国内对于央地政府博弈关系的研究现状	4
1.4 本文的基本思路与方法	5
1.5 难点与可能创新点	5
第二章 我国房地产业发展概况以及房地产业宏观调控的历史回顾	7
2.1 我国房地产业发展的历史和行业特征	7
2.2 我国房地产业管理体制现状	13
2.3 房地产宏观调控相关概况和历史回顾	17
2.4 宏观调控过程中所体现出来的问题	24
第三章 房地产业宏观调控中中央政府与地方政府的利益函数分析	32
3.1 房地产宏观调控中中央政府的目标利益函数	32
3.2 房地产宏观调控中地方政府的目标利益函数	35
第四章 房地产市场的宏观调控中央地政府的博弈行为模型	39
第五章 主要结论和政策建议	46
5.1 主要结论	45
5.2 政策建议	46
参考文献	49
后记:	50

CONTENTS

Chapter1 Introduction	1
1.1 Purpose and significance of this research	1
1.2 Related concepts.....	2
1.3 The research status about the game of the central government and local government	4
1.4 Basic ideas and methods.....	5
1.5 Difficulties and possible innovation.....	5
Chapter2 The overview of China's real estate industry and the historical review of real estate macro control	7
2.1 History and Characteristics of Chinese real estate	7
2.2 Status of real estate management system.....	13
2.3 The review of the history of macro-control in the real estate market	17
2.4 The problems reflected in the process of macro-control in the real estate market	24
Chapter3 The analysis of benefit functions of the Central and Local Governments in the real estate-related macro-control	32
3.1 The benefit function of the central government in the real estate-related macro-control	32
3.2 The benefit function of the local government in the real estate-related macro-control	35
Chapter4 The Game behavior model of the Central and Local Governments in the real estate-related macro-control	39
Chapter5 The main conclusions and policy implications	46
5.1 Conclusions.....	45
5.2 Recommendations	46
References:	49
Postscript:	50

第一章 导论

1.1 选题的目的与意义

房地产市场的发展直接影响到宏观经济的健康运行。1998 年以来, 房地产投资在我国经济、投资增长中一直都起着重要作用。房地产投资额和销售额年均增长率达 20% 以上, 房地产业对经济的拉动作用(贡献度)已经达到 2 个百分点左右, 成为我国国民经济的支柱产业之一。^①然而, 正是在中国房地产市场景气上行的情况下, 一些问题日趋严峻, 具体表现为商品房价的持续高涨。低收入与高房价已经成为社会的重要结构性矛盾, 对人民的生活、经济可持续发展、社会稳定均造成了严重的伤害。正是由于房地产市场的重要性和特殊性, 使得政府对房地产市场进行有效的宏观调控十分重要。自 2003 年起, 中央政府以及相关部门相继出台了一系列调控政策, 虽然这些调控政策在一定程度上延缓了房价的上涨速度, 但是房价的整体上涨趋势依然难以避免。事实上, 在调控过程中, 我们发现了这样一种现象: 一些地方政府出于自身政绩或者局部利益的需要, 对中央政府的宏观调控政策或是执行不力, 或是阳奉阴违, 致使中央政府的宏观调控政策有时候被淡化乃至被架空, 严重影响整体的调控效果。这不仅导致中央政府政策的制定和执行成本大大增加, 而且阻碍了房地产经济的健康稳健发展。

本文提出的基本观点是, 地方政府与中央政府的利益分歧, 从而两者之间的相互博弈, 乃是导致房地产业宏观调控效果较差的真正原因。据此, 文章着力于建立一个中央政府与地方政府在房地产业宏观调控中的监督博弈模型, 在模型分析的基础上, 找出房地产宏观调控中中央政府与地方政府博弈关系的主要影响因素, 提出如何调节中央政府与地方政府博弈关系的见解, 也为房地产宏观调控和管理体制的建设提出一些政策建议。笔者认为, 本文研究对于房地产市场运作规范、理性, 以及今后调控政策的制定、执行更加有效, 政府管理体制的运作更加有效率, 从而促进我国房地产业健康良性发展, 具有现实意义。

^①陈淮:《地产中国: 引导我国房地产业健康发展研究》, 企业管理出版社, 2008 年 4 月, 第 8 页

1.2 相关概念的界定

1.2.1 房地产、房地产业以及房地产市场的概念

本文所使用的房地产、房地产业及房地产市场概念，主要是依据建设部 2003 年发布的《房地产业基本术语标准》。该文件把房地产定义为：“可开发的土地以及地上定着物、建筑物，包括物质实体和依托物质实体上的权益。”^②

同样据上述文件，房地产业被定义为：从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业。主要包括：土地开发、房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让、房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。

我国的房地产市场，一般意义是指国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。房地产市场具有一般市场的共性，如要求贯彻平等、自愿、公平、诚实信用的原则，但作为一类特殊商品交换，它具有自己的若干特性：

（1）综合功能。房地产是房产与地产的总称。既可以用作生活资料，又可以用作生产要素，因而形成综合功能市场。

（2）市场多级。房地产交易，既包括土地使用权的出让（一级市场）以及出让后的转让、抵押、租赁（二级市场），还包括土地使用权出让（一级市场）后的房地产开发经营（二级市场）以及投入使用的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁（三级市场）等，由此形成多层次的市场。还有另一种按照行政隶属关系所形成的中央、省级、地市级、县市级四级市场。

（3）法定形式。我国的房地产属于限制流通物，而且需通过登记发证确认其所有权和使用权。尤其是物权法规定凡土地使用权和房屋所有权的转移，都必须依照法律规定办理登记手续。

（4）国家适度干预。对房地产市场，实行国家宏观调控，如土地用途管制、控制城市住房建筑面积等。于此同时，国家充分运用市场竞争机制，主要依靠房屋开发企业从事住宅建设。

^②张泓铭，庞元.：《中国城市房地产管理：原理、方法和实践》，上海社会科学院出版社，2006 年 6 月，15 页

1.2.2 博弈的概念

博弈，是指参加竞争的各方在发生利益冲突时为了自身利益最大化而采取的行为，也就是研究理性的决策者之间的冲突与合作行为。严格的讲，博弈论并不是经济学的一个分支。它是一种方法，应用范围不仅包括经济学。政治学、军事、外交、公共选择还有犯罪学都涉及到博弈论。博弈论的基本概念包括：参与人、行动、信息、战略、支付函数、结果和均衡。参与人指的是博弈中选择行动以最大化自己效用的决策主体。行动是参与人的决策变量。战略是参与人选择行动的规则，它告诉参与人在什么时候选择什么行动。信息指的是参与人在博弈中的知识，特别是有关其他参与人的特征和行动的知识。支付函数是参与人从博弈中获得的效用水平，它是所有参与人战略或行动的函数，是每个人真正关心的东西；结果是指博弈分析者感兴趣的要素的集合。均衡是所有参与人的最优战略或行动的组合。参与人、行动、结果统称为博弈规则，博弈分析的目的是使用博弈规则决定均衡。

1.2.3 中央政府与地方政府

这里相关的概念都是相对应于房地产业中的具体管理情况而言的。在房地产业中，站在全局观点上进行规划的国务院、国土资源部、财政部、建设部以及中国人民银行（通过松紧银根来管理），都是属于本文中央政府的范畴。本文中可以把它们的集合看作是中央政府。而地方政府承担着主导城市建设的重要职能。地方政府的作用从城市的总体规划、土地利用规划以及住房建设规划到房地产业中最为核心的资源——土地；从房地产企业各种市场行为的监督，到房屋的最后销售；从房地产相关税收的征收到住房公积金的收缴与贷款的发放；从房屋产权的登记管理到房地产市场信息的各种统计等等。具体的，我们可以把地方政府看作是省政府及省房地产管理部门或者市、区政府及市、区房地产管理部门的集合。

1.2.4 房地产业宏观调控

宏观调控，主要是指国家为了保持经济持续稳定增长而采取的财政政策、货币政策以及行政管理政策。本文中的房地产宏观调控，主要是指国家利用货币政策、土地政策、住房政策、税收政策以及一些行政管理政策对房地产市场中的失灵进行干预和调节。

1.3 国内对于央地政府博弈关系的研究现状

国内已有的关于房地产业的研究成果主要集中于房地产泡沫的实证研究、房地产周期理论以及房地产业对宏观经济的影响等。而对房地产宏观调控中存在的这种政府间博弈行为的研究还是比较少的。马骏（1995）建立了一个动态博弈模型以解释改革开放以来我国中央与地方政府之间的财政关系。张维迎（1996）描述了基础设施建设领域中中央政府和地方政府之间的博弈。王国生等（2002）探讨了地方政府与中央政府的纵向博弈及其经济效应。毕继业（2003）认为中央与地方政府的博弈关系为不完全信息动态博弈，所要达到的均衡为精炼贝叶斯纳什均衡，即中央政府的最优选择是确定土地收益分配比例，同时加大对地方政府的约束，而地方政府的最优选择是积极配合中央政府，并采取积极扩大收益分配比例的政策。王文革（2005）通过对土地所有者和使用者之间的利益博弈分析，认为在城市土地配置中，土地所有者与使用者之间的设租、寻租等博弈行为，导致国有资产大量流失，要改变现有土地利益分配状况，关键是要维护国家土地所有权权益。杨波（2006）认为在城市土地国有的制度安排下，城市房地产问题的真正症结在于政府管理。当前我国政府管理房地产存在错位、越位和缺位等突出额外难题，其原因是多方面的，其中理论误导、价值观扭曲、体制不健全及制度缺陷等是政府管理问题的主要原因。左峰（2007）认为，中央政府和地方政府在宏观调控领域的博弈已经成为一种客观的经济现象，通过中央与地方政府的博弈模型，地方政府之间博弈模型，以及地方政府之间博弈的攀比效应，可以解释博弈的内在形成机理。当前博弈失序之矫正的关键在于加快制度创新，强化监管力度，加强预期研究，打造诚信政府。容志（2008）认为中国地方政府官员在发展经济和增加财政收入上有明显的机会主义行为，造成这种现状的原因有任期短暂，也有预算软约束、攫取软约束和责任软约束等体制原因，而土地资源正是被这种机会主义行为所造成的大量浪费而成为最为紧缺的资源。而且，地方政府逐渐走上依靠资源外向扩张型的工业化道路，这在短期内可以获得经济发展和财政增长，凸显经济政绩，但是从长远来看，必然因为国际竞争和资源瓶颈而不能持续。虽然中央政府能够通过发布行政命令、主导制度变迁和人事控制等方式规制地方行为，但是地方政府能够借助信息优势、体制优势和产权优势规避中央

控制，与之博弈。

1.4 本文的基本思路与方法

本文研究循着“描述现象——发现问题——找到原因——经验分析——模型分析——结论和建议”的思路展开。首先是描述了我国改革开放三十年来房地产业的发展状况以及在这三十年中我国主要经历的三次房地产业宏观调控的情况，发现在房地产业宏观调控中确实存在着中央政府和地方政府博弈这样一种客观经济现象。然后以中央政府和地方政府的经济关系和政治关系两方面为观察对象，得出两者在宏观调控中利益并不一致，以此来分析央地两个政府各自的博弈动机、进程和结果。最后总结我国房地产宏观调控中央政府和地方政府博弈行为的影响因素，并对如何调整两者关系和改变此博弈困境提出一些建议。

本文主要采用以下几种分析方法

（一）直接的经验观察、描述和分析。从改革开放后房地产市场的产生到现在，我国主要经历的三次房地产宏观调控，所产生的大量事实和数据都是观察的对象。文章对大量散乱的事实进行梳理，以分析中央政府房地产宏观调控政策的变化以及调控所产生的效果以及这里所发现的一些问题。

（二）博弈模型分析。本文对中央政府和地方政府在房地产市场中的经济关系和政治关系两方面进行详尽的分析，以得到两者各自的目标行为函数，并用博弈分析的方法对房地产市场中的中央政府和地方政府的博弈关系进行分析。

1.5 难点与可能创新点

本文主要的难点有：

- （1）对于中央政府和地方政府各自目标行为函数的分析；
- （2）一个监督博弈模型的建构。

此外，本文试图在以下方面有所创新：

传统上人们在分析房地产业宏观调控措施的时候，往往只注重政策本身的作用，而忽略了政策的传导机制，也就是忽略了对政策是如何被执行的这样一个过

程的考察。没有考虑到地方政府的“经济人”属性，没有看到当地方政府和某利益集团利益高度相关时，倾向于与利益集团在某种程度在构成合谋关系，从而也就没有充分意识到在中央政策下达以后，地方政府可能并不是全力去加以执行的这样一个现象。在考虑到这样存在内部博弈的政策传导机构的情况下，提出有关制度设计的建议，希望对提高政府整体运行效率有所帮助。

厦门大学博硕士论文摘要库

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库